

LA RESPONSABILITA' DEI CONDOMINI

Da molti anni vado sollevando la questione della responsabilità dei condomini, argomento del tutto negletto sia in letteratura che in dottrina ed in giurisprudenza.

Non mi riferisco, non solo, alla responsabilità dei condomini verso i terzi per i danni loro provocati dai beni e dai servizi comuni, codificata all'art. 2051 c.c. e nemmeno a quella penale, conseguente ad eventuali reati riconducibili alla mala gestione del fabbricato, quanto, piuttosto, alla responsabilità che i condomini, in quanto tali, assumono verso il condominio e, quindi, verso gli altri comunisti, e verso l'amministratore da loro stessi designato.

Argomento, come detto, sino ad oggi inesplorato.

Tutti conosciamo il costante indirizzo legislativo, rimarcato dalla novella di cui alla L. 220/2012, ma anche quello giurisprudenziale, in tema di responsabilità dell'amministratore verso i condomini così come verso i terzi; ma è ora tempo di esaminare se e quali ricadute esso possa implicare sui condomini, su determinati loro comportamenti.

I punti di partenza, per questa disamina, sono costituiti proprio dalla L. 220/2012 e dalle sentenze 18331 e 18332 del 6 Agosto 2010 delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione.

Si tratta di due cardini attorno ai quali va impostata la lettura della tematica in esame.

Partiamo dalle sentenze della Suprema Corte le quali hanno rovesciato un precedente orientamento della stessa Corte la quale era pervenuta ad affermare come: *“La figura dell'amministratore nell'ordinamento non si esaurisce nell'aspetto contrattuale delle prerogative dell'ufficio. A tale figura il Codice Civile e le leggi speciali imputano doveri ed obblighi finalizzati ad impedire che il modo d'essere dei beni condominiali provochi danno di terzi. In relazione a tali beni l'amministratore, in quanto ha poteri e doveri di controllo e poteri di influire sul loro modo d'essere, si trova nella posizione di custode ...”*.

Orbene: il mutamento di rotta operato dalla Corte di Legittimità con le due Sezioni Unite del 2010 ha portato ad affermare che: *“Dal sistema normativo emerge che l'amministratore di condominio non è un organo necessario del condominio. L'art. 1129 c.c. espressamente richiede la nomina di un amministratore solo quando il numero dei condomini sia superiore a 4. ne consegue che in materia di condominio negli edifici, l'organo principale, depositario del potere decisionale, è l'assemblea dei condomini La prima, fondamentale, competenza dell'amministratore consiste nell'eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. Da tale disposto si evince che l'essenza delle funzioni dell'amministratore è imprescindibilmente legata al potere decisionale dell'assemblea: è l'assemblea l'organo deliberativo del condominio e l'organo cui compete l'adozione di decisioni in materia di amministrazione dello stesso, mentre l'amministratore riveste un ruolo di mero esecutore materiale delle deliberazioni adottate in seno all'assemblea. Nessun potere decisionale o gestorio compete all'amministratore di condominio in quanto tale L'amministratore, come detto, non ha autonomi poteri, ma si limita ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea ovvero a compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio*”

Appare evidente che il ruolo dell'amministratore nella gestione del condominio sia stato ridotto a quello di mero braccio esecutivo e che, per converso, l'assemblea sia assunta al rango di vero dominus di ogni decisione cui l'amministratore è tenuto a prestare ossequio.

Evidentemente sull'onda di tali pronunce, il legislatore, nel rivisitare la normativa sul condominio negli edifici, con la L. 220/2012, ha ritenuto di valorizzare ulteriormente il ruolo dell'assemblea a discapito di quello dell'amministratore.

Non sfugge che l'assemblea sia divenuta un passaggio pressoché obbligato per ogni sorta di decisione; per averne esatta cognizione sarà sufficiente rileggere, tra tutti, gli artt. 1117 quater, 1120 terzo comma, 1122 secondo comma, 1122 bis terzo comma, 1122 ter, 1129 dodicesimo comma n.1, 2 e , e 1135 ultimo comma e si avrà conferma dell'assunto.

Questo lo sfondo sul quale si disegna l'argomento in esame.

Se, come appare chiaro, l'assemblea assurge ad un ruolo di preminenza se non di assoluta monarchia, tale autorità è in realtà appannaggio dei singoli

condomini che la compongono e che concorrono a formare le sue deliberazioni.

Va ancora premesso che l'art. 1129 c.c., penultimo comma, facendo proprio il precedente indirizzo della Suprema Corte, ha affermato che il rapporto che lega l'amministratore di condominio ai suoi amministrati va qualificato come di mandato, con la conseguente applicazione delle disposizioni codicistiche di cui agli artt. 1705 e segg. c.c.

Interessa, in questa sede, in particolare far menzione degli artt. 1719, 1720 e 1725 c.c.

c.c. art. 1719. Mezzi necessari per l'esecuzione del mandato.

Il mandante, salvo patto contrario, è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e per l'adempimento delle obbligazioni che a tal fine il mandatario ha contratte in proprio nome [c.c. 1705, 1748, 1756, 2031].

c.c. art. 1720. Spese e compenso del mandatario.

*Il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni, con gli interessi legali [c.c. 1284] dal giorno in cui sono state fatte, e deve pagargli il compenso che gli spetta [c.c. 1709, 1733, 2761].
Il mandante deve inoltre risarcire i danni che il mandatario ha subiti a causa dell'incarico.*

c.c. art. 1725. Revoca del mandato oneroso.

*La revoca del mandato oneroso [c.c. 1709], conferito per un tempo determinato o per un determinato affare, obbliga il mandante a risarcire i danni [c.c. 1223, 1723], se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa [c.c. 1958].
Se il mandato è a tempo indeterminato, la revoca obbliga il mandante al risarcimento, qualora non sia dato un congruo preavviso, salvo che ricorra una giusta causa.*

La lettura di tali norme è illuminante per intendere come anche i condomini assumono obbligazioni verso l'amministratore, ossia verso il loro mandatario.

In particolare, essi gli debbono fornire gli strumenti attraverso i quali egli sia posto in grado di eseguire compiutamente il mandato conferitogli, quindi non solo corrispondergli il compenso pattuito, ma anche dotandolo delle somme di danaro per le spese deliberate, e adottare le deliberazioni necessarie, rispettare il regolamento di condominio e così via.

Esaminiamo ora la questione più intrigante, quello delle delibere, senza le quali il condominio non può essere gestito, essendo che, annualmente, si rende necessario (art. 1135 c.c.) provvedere ed approvare, in via preventiva, le spese da sostenersi nell'anno e, sempre annualmente, ad approvare il rendiconto ed a nominare l'amministratore (su quest'ultimo punto, in vero, le novità introdotte dalla L. 220/2012 hanno creato molti interrogativi).

Insomma: periodicamente, l'assemblea, che è organo sovrano nel condominio degli edifici, (Cass. Sez. U. 18331 e 18332 del 6/8/2010) deve (sottolineo: deve) procedere a tali incombenze.

Vi è poi il caso delle cosiddette opere straordinarie in particolare di quelle denominate "innovazioni necessarie", ossia di tutte quelle spese che si rendono necessarie perché imposte dalle circostanze di fatto (situazione di degrado o di pericolo) o dalla legge (esempio: il D.M. 102/2014).

Anche in questi ultimi casi la delibera è d'obbligo e non può non essere adottata.

Non è un caso se l'art. 1105 c.c. ultimo comma afferma: *“Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore”* ma anche la giurisprudenza ha ritenuto la nullità della delibera che a fronte di un preciso obbligo di condominio, decide, invece, di non fare, così anche nel caso in cui una delibera neghi ad un condomino un diritto che la legge gli riconosce (Trib. Milano 7/10/2014 n. 11707; Trib. Milano 16/10/1989; Trib. Milano 3/3/1988).

Dunque: i condomini, in assemblea, sono tenuti a conformare le loro deliberazioni alla legge ed a rispettare i diritti degli altri comunisti.

Ma non sempre è così; ed allora ci si chiede se il soggetto che si trovi danneggiato ingiustamente dalla adozione o dalla mancata adozione di una delibera possa aver titolo per rivolgersi verso gli altri condomini colpevoli di avere mal deliberato o di non avere deliberato punto.

Il tema è invitante, atteso che va tenuto nel debito conto il fatto che, in assemblea, è contemplata la libertà di voto, sia pure tenuto conto della eventuale presenza di situazioni di conflitto di interessi.

Conciliare i due aspetti è solo apparentemente arduo, atteso che l'interesse di cui è portatore ciascun votante, ossia ciascun condomino, si specchia forzatamente nel più generale interesse del condominio, rectius della comunità condominiale, a vedere emanata quella delibera che consente la regolare gestione dei beni e dei servizi comuni, la loro manutenzione e conservazione, la loro conformità alla legge, l'assenza di situazioni di pericolo per le persone e per le cose.

È ben vero che nel caso di organismi collegiali la volontà comune scaturisce dalla maggioranza, ma è altrettanto vero che il codice, nell'imporre determinati comportamenti, si pone esso stesso quale tutore della comunità condominiale in quanto tale.

Il condomino che avesse patito un danno a seguito della mancata adozione di idonei e tempestivi provvedimenti da parte dell'assemblea, e che avesse agito ex art. 1105 ultimo comma c.c., ottenendo così soddisfazione delle sue ragioni, ha titolo per richiedere i danni al condominio.

Facciamo il caso di infiltrazioni d'acqua provenienti dal fabbricato, e che l'assemblea non abbia deliberato circa l'esecuzione delle opere necessarie alla loro eliminazione, ed infine che il proprietario dell'appartamento posto all'ultimo piano abbia così patito danni; in tal caso la colpevole inerzia dell'assemblea potrà costituire fonte di responsabilità del condominio verso il danneggiato.

Laddove alcuni condomini, in minoranza, avessero però votato per l'esecuzione delle opere, si deve ritenere che abbiano titolo per ripetere dalla maggioranza, che ha invece espresso voto contrario, quanto fossero stati chiamati a corrispondere al danneggiato.

Eguale considerazione va formulata avuto riguardo alla mancata considerazione delle cosiddette "deliberazioni necessarie": si contempli l'ipotesi dell'adeguamento a norma di un impianto comune ed alle negative conseguenze che da ciò possono derivare.

Un altro risvolto della responsabilità dei condomini lo si evince dalla evenienza della revoca dell'amministratore nel corso dell'anno del suo mandato, senza giustificato motivo.

È nella legge (art. 1129 c.c. XI comma) la facoltà, da parte dell'assemblea, di revocare l'amministratore in ogni momento; tuttavia *"se la revoca interviene prima della scadenza dell'incarico, l'amministratore avrà diritto alla tutela risarcitoria, esclusa solo in presenza di una giusta causa a fondamento della revoca"* (Cass. Sez. U. 29/10/2004 n. 20957).

Il Supremo Collegio, nel pervenire a tale conclusione, ha fatto proprio il disposto di cui all'art. 1725 c.c. I comma, che così recita: *"La revoca del mandato oneroso, conferito per un tempo determinato o per un determinato affare, obbliga il mandante a risarcire i danni, se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa"*.

E che al rapporto contrattuale tra amministratore e condominio debbano essere applicate le norme codicistiche sul mandato è espressamente previsto dalla legge (art. 1125 c.c. penultimo comma).

In tale fattispecie sorge dunque il diritto dell'amministratore revocato a vedersi riconosciuti i danni patiti in riferimento alla revoca ingiustificata.

Pacta sunt servanda.

Affrontiamo ora il caso dell'omesso versamento delle quote di spese dovute da parte dei condomini.

L'obbligo alla contribuzione alle spese comuni sorge con l'acquisto della qualità del condomino, ossia di proprietario (od usufruttuario) di una delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato e, contemporaneamente, di comproprietario dei beni in comunione, ed è espressamente codificato all'art. 1104 c.c. I comma (sussunto nel condominio dall'art. 1139 c.c.) e dall'art. 1123 c.c.

Il condomino moroso può esporre il condominio e cioè gli altri condomini all'aggressione di terzi creditori e, quindi, al pagamento di oneri ulteriori rispetto al mero capitale dovuto (quali: interessi, svalutazione monetaria, spese legali e di procedura).

Il condomino adempiente può trovarsi, così, a dover esborsare, pro quota, una somma di danaro maggiore rispetto a quella corrispondente alla sua quota, nel caso di terzo creditore che abbia infruttuosamente escusso il condomino moroso (art. 653 disp. att. c.c.)

La morosità può dunque, anch'essa, costituire fonte di responsabilità in capo al condomino.

Ma le ipotesi di responsabilità del condomino si estendono altresì a tutte quelle fattispecie in cui, nel corso dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale consesso, abbia esorbitato dal diritto di critica che è proprio di ogni cittadino per pervenire a comportamenti minacciosi, diffamatori, offensivi o peggio.

Due condomini che erano venuti alle mani nel corso di un assemblea sono stati condannati per il reato di lesioni personali (Cass. Pen. 7/6/2016 n. 23620).

È stato condannato per diffamazione un condomino che, in una lettera diffusa a più soggetti, aveva dato del "mentecatto" all'amministratore (Cass. Pen. 18919/2016).

È stato condannato per il reato di violenza privata (617 c.p.) il condomino che aveva parcheggiato la propria autovettura in modo tale da impedire il passaggio di altri mezzi (Cass. Pen. 7/12/2015 n. 48346; Cass. Pen. 15/5/2006 n. 21779).

È reato (art. 674 c.p.) gettare rifiuti nel giardino del vicino (Cass. Pen. 4/11/2015 n. 44458; Cass. Pen. 16459/2016), o colpirlo con una secchiata d'acqua (Cass. Pen. 28/5/2014 n. 21753).

Risponde del reato di molestie il condomino che provoca emissioni di gas e vapori tossici, utilizzando negli spazi condominiali in modo eccessivo ammoniacca e candeggina (Cass. Pen. 7/10/2014 n. 41726).

Anche lo sgocciolamento dell'acqua verso il piano sottostante può essere considerato come reato (Cass. Pen. 10/4/2014 n. 15956).

Il reato di rovina degli edifici (art. 677 c.p.c.) può essere integrato a carico dei condomini obbligati alla loro manutenzione (Cass. Pen. 7/3/2014 n. 11129).

L'emissione di rumori eccedenti la normale tollerabilità integra il reato di cui all'art. 659 c.p. – disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone (Cass. Pen. 15/1/2013 n. 1787; Cass. Pen. 26/6/2012 n. 25225).

L'abbandono di un autovettura per mesi, in stato di degrado, si pone in violazione della normativa di cui all'art. 3 del D. Lgs. 209/2013 e va sanzionato penalmente (Cass. Pen. 19/5/2014 n. 20492).

Molte altre sono le fattispecie di natura penale che potrebbero essere citate: in questa sede preme, tuttavia, unicamente evidenziare che dietro la commissione di un reato si nasconde anche la responsabilità dell'agente e, quindi, il suo obbligo al risarcimento dei danni.

Il comportamento del condominio deve, tuttavia, ad avviso di chi scrive, non solo essere esente da colpa o da inadempimenti, da comportamenti impropri o addirittura penalmente rilevanti ma, anzi, va improntato ad uno spirito di collaborazione e di solidarietà che è naturale appannaggio di ogni comunità.

Lo stesso Supremo Collegio ha avuto modo di far menzione, in alcune sue decisioni, del concetto di solidarietà nel condominio negli edifici.

Si pensi ai casi dei disabili che chiedono di poter fruire dell'impianto di ascensore a servizio delle loro unità (Cass. 5/8/2015 n. 16486; Cass. 2566/2011; Trib. Milano 12/11/2015 n. 12701), e più in generale con riferimento all'abbattimento delle barriere architettoniche.,

D'altro canto, è la conformazione fisica stessa del condominio che importa o può comportare la parziale compressione dei diritti di alcuni dei partecipanti, a favore di altri, in ragione della soddisfazione di esigenze primarie di vita.

Così è, ad esempio, in materia di distanze quali previste dal codice civile che trovano applicazione nel condominio solo in tanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio (Cass. 2/2/2016 n. 1989), dovendosi

escludere perciò la loro applicazione quando ciò appaia irragionevole e dovendosi contemperare i vari interessi in gioco, sulla scorta del più generale principio per il quale va tenuto in considerazione l'armonioso svolgersi di quella convivenza che è proprio nei rapporti condominiali (Cass. 21/5/2010 n. 12520; Cass. 25/7/2006 n. 16958; Cass. 19/1/1985 n. 139).

E proprio la parola "convivenza" suggerisce il criterio cui debbono essere improntati i rapporti tra i condomini; mentre va utilizzato il sostantivo "collaborazione" con riferimento ai rapporti che debbono intercorrere tra i condomini verso il condominio e verso l'amministratore.

Esiste dunque una responsabilità dei condomini che va oltre il dettato legislativo e supera le mere obbligazioni annesse allo status di comproprietario e inerisce al più vasto tema della qualità della gestione dei beni e dei servizi comuni e, prima ancora, della civile convivenza.

Ne deriva che sia i vicini di casa che gli altri condomini, ma prima ancora l'amministratore, debbono essere considerati la stregua di sodali con cui condividere le problematiche comuni, nell'ottica di una migliore gestione del condominio.

Il solo negarsi a questo spirito costituisce di per sé una responsabilità, sia pure non sanzionabile se non civilmente e moralmente.

L'art. 2051 c.c. così recita "*Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito [1218, 1256, 2052]*"

Si tratta di una forma di "*responsabilità oggettiva*", ossia di una presunzione di responsabilità *ex lege*, riconnessa alla veste di custode del bene da cui proviene il danno e, come tale, di arduo superamento.

Essa comporta, sostanzialmente, l'inversione dell'onere della prova, poiché il danneggiato è tenuto a provare unicamente che i danni sofferti derivano da quel determinato bene.

E, nel caso di condanna del condominio al ristoro dei danni, va annotato che ogni condomino è tenuto solidariamente e non invece pro-quota, operando, nell'ambito di responsabilità extracontrattuale, il principio di cui all'art. 2055 c.c. I comma (Cass. 29/1/2015 n. 1674).

Il condominio, poiché custode delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c., patisce la citata presunzione di colpa che può essere vinta unicamente dalla prova del caso fortuito o del fatto del terzo o della colpa del danneggiato (Cass. 14/82014 n. 17983).

“La responsabilità per danni cagionati da cosa in custodia, ex art. 2051 c.c., ha base: a) nell'essersi il danno verificato nell'ambito del dinamismo commo turato alla cosa o dallo sviluppo di un agente dannoso sorto nella cosa; b) nell'esistenza di un effettivo potere fisico di un soggetto sulla cosa, al quale potere fisico inerisce il dovere di custodire la cosa stessa, cioè di vigilarla e di mantenerne il controllo, in modo da impedire che produca danni a terzi” (Cass. 10/2/2003 n. 1948).

Va esclusa la presunzione di responsabilità nel caso in cui le cose in custodia abbiano avuto un ruolo inerte e passivo nella causazione del danno (Trib. Roma 15/12/2014).

L'insidia è una situazione di fatto che, per la sua oggettiva invisibilità e per la sua conseguente imprevedibilità integra pericolo occulto ed è configurabile anche con riferimento al danno cagionato da cosa in custodia (Cass. 19/11/2009 n. 24428; Cass. 13/5/2010 n. 11592).

Il comportamento colposo del soggetto danneggiato nell'uso del bene esclude la responsabilità solo qual'ora tale comportamento sia idoneo ad interrompere il nesso eziologico tra la causa del danno ed il danno stesso (Cass. 27/3/2007 n. 7403; Cass. 22/4/2010 n. 9546; Cass. 27/3/2007 n. 7403; Cass. 7/12/2005 n. 26997).

La responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c. per i danni cagionati da cose in custodia presuppone la sussistenza di un rapporto di custodia della cosa e una relazione di fatto tra un soggetto e la cosa stessa, tale da consentire il potere di controllarla, di eliminare le situazioni di pericolo che siano insorte e di escludere i terzi dal contatto con la cosa; detta norma non esonera il danneggiato dall'onere di provare il nesso causale tra cosa in custodia e danno, ossia di dimostrare che l'evento sia prodotto come conseguenza normale della particolare condizione, potenzialmente lesiva, posseduta dalla cosa mentre resta a carico del custode offrire la prova contraria alla presunzione, mediante la dimostrazione positiva del caso fortuito, ossia del fatto estraneo alla sua sfera di custodia, avente impulso causale autonomo e

carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità (Cass. 7/1/2008 n. 858).

Occorre cioè, ai fini della responsabilità per i danni da cosa in custodia, la sussistenza del rapporto di custodia con la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, rapporto che postuma l'effettivo potere sulla stessa, ovvero la sua disponibilità giuridica e materiale con il conseguente potere di intervento su di essa (Cass. 9/6/2010 n. 13881).

“La responsabilità del custode, in base alla suddetta norma, è esclusa in tutti i casi in cui l'evento sia imputabile ad una caso fortuito riconducibile al profilo causale dell'evento e, perciò, quando si sia in presenza di un fattore esterno che, interferendo nella situazione in atto, abbia di per sé prodotto l'evento...” (Cass. 6/2/2007 n. 2563; Cass. 16607/2008; Cass. 4308/2002).

In concreto, praticamente quasi tutti i beni comuni sono potenzialmente di responsabilità in capo al condominio e, di conserva, in capo ai condomini:

- l'ascensore mal funzionante (Trib. Larino 6/5/2016);
- il degrado di parti dell'edificio (Trib. Ascoli Piceno 16/3/2016 n. 345);
- le infiltrazioni d'acqua provenienti dalle coperture condominiali (Cass. 10870/2016; Cass. 8/5/2015 n. 9294; Cass. 17/3/2003 n. 642), o dai pluviali (Cass. 24/3/2016 n. 5877), ma anche da una terrazza in proprietà esclusiva che funga da copertura del fabbricato (Cass. 16/12/2015 n. 25288; Cass. 23/10/2015 n. 21694);
- il cancello mal funzionante (Giudice di Pace di Trento 9/9/2015 n. 316);
- i difetti di costruzione dell'edificio (Cass. 1529/2011; Corte d'Appello di Lecce 12/11/2015 n. 905; Cass. 10/10/2012 n. 17268; Cass. 14/7/2011 n. 15531; Cass. 12/7/2011 n. 15291; Cass. 15/4/1999 n. 3753; Cass. 15/3/2004 n. 5236; Cass. 20/8/2003 n. 12219);
- le scale scivolose o precarie o al buio (Cass. 27/8/2015 n. 17199; Cass. 27/7/2011 n. 16422);
- lo scoperto condominiale quando da esso provengano infiltrazioni nel fondo del vicino (Cass. 27/7/2015 n. 15730; Cass. 17/6/2013 n. 15096);
- il viale condominiale quando presenti insidie (Cass. 20757/2010; Cass. 9/12/2009 n. 25781; Trib. Nola 2/1/2014);
- l'appartamento del portiere non igienico può comportare il risarcimento dei danni a favore del portiere (Cass. 26/8/2014 n. 18247);

- il crollo ed il distacco di parti dell'edificio (Cass. Pen. 7/3/2014 n. 11129; Cass. 13934/2008; Cass. 27/1/2005 n. 1666);
- il ritardo nell'esecuzione di opere di manutenzione (Corte d'Appello di Milano 22/4/2013 n. 1062);
- l'occlusione della canna fumaria condominiale (Cass. 29/3/2012 n. 5072);
- la mancata messa a norma dell'impianto elettrico condominiale (Cass. 10/10/2012 n. 22384);
- la presenza di ghiaccio sullo scoperto comune (Trib. Padova 28/2/2011 n. 404);
- l'eccessivo rumore prodotto dall'ascensore (Cass. 14/12/2011 n. 26898);
- l'intasamento delle grondaie (Cass. 21/1/2008 n. 1260).

Orbene, in tutti i casi sopra citati, a titolo esemplificativo, e comunque ogni qual volta da un bene o da un servizio comune abbia derivare danno alle persone ed alle cose, viene in rilievo la responsabilità civile a carico del condominio e, perciò, dei condomini.

Può venire in rilievo anche la responsabilità di natura penale nel caso la fattispecie concreta integri gli estremi di un reato.

È dunque una ragione (forte) di più per ribadire come una buona e diligente gestione condominiale, da parte dell'assemblea di renda indispensabile per evitare guai.

Uno dei possibili rimedi a tutto ciò può essere dato da una stipulata di una adeguata copertura assicurativa, tendono conto che non possono essere assicurate tutte quelle fattispecie che attengono alla mancata cura dei beni comuni.

Paolo Alvigini